

**Cour de cassation – Troisième Chambre civile**

**Audience publique du jeudi 3 novembre 2011**

**Mme X. c/ les consorts Y.- X**

**Décision déferée** : Cour d'appel de Bastia du 8 septembre 2010

**Rejet**

---

**Sources :**

N° de pourvoi : 10-26203

Publié au bulletin

**Références de publication :**

<http://www.legifrance.gouv.fr/>

<http://www.lexbase.fr/>

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 8 septembre 2010), que, par acte du 1er septembre 1986, Mme X... a vendu un bien immobilier à son frère, décédé peu après, et à son épouse, née Michelle Y... ; que l'acte stipulait que le prix avait été payé directement au vendeur en dehors de la comptabilité du notaire ainsi que le reconnaissait le vendeur qui en donnait quittance entière et définitive " avec désistement de tous droits de privilège et action résolutoire " ; que, soutenant que le prix n'avait pas été payé, Mme X... a assigné les 12 décembre 2005 et 24 mai 2006 en résolution de la vente Mme Y..., veuve X..., usufruitière, et ses deux enfants, Mme Nathalie X... et M. Anthony X..., nus propriétaires (les consorts Y...-X...) ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de déclarer ses demandes irrecevables, alors, selon le moyen :

1°/ que les parties ne peuvent pas renoncer par avance au droit de demander la résolution judiciaire du contrat lorsqu'une telle renonciation porte sur une obligation essentielle du contrat ; qu'en estimant que la demande de résolution du contrat formée par la venderesse, Mme X..., était irrecevable en contemplation de la clause de renonciation à la résolution du contrat pour défaut de paiement du prix contenue dans l'acte de vente du 1er septembre 1986, quand cette clause de renonciation portait pourtant sur une obligation essentielle du contrat et ne pouvait produire effet, la cour d'appel a violé l'article 1184 du code civil, par refus d'application ;

2°/ que, subsidiairement, la mise en œuvre de la clause de renonciation à la résolution est subordonnée à la bonne foi du débiteur qui l'invoque ; qu'en considérant que la demande de résolution du contrat formée par la venderesse, Mme X..., était irrecevable en contemplation de la clause de renonciation à la résolution du contrat pour défaut de paiement du prix contenue dans l'acte de vente du 1er septembre 1986, sans rechercher si cette clause était invoquée de bonne foi par les consorts X...-

Y... qui s'étaient volontairement soustraits au paiement du prix, la cour d'appel a violé les articles 1184 et 1134, alinéa 3, du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu à bon droit que l'article 1184 du code civil n'est pas d'ordre public et qu'un contractant peut renoncer par avance au droit de demander la résolution judiciaire du contrat et relevé que la clause de renonciation, rédigée de manière claire, précise, non ambiguë et compréhensible pour un profane, était non équivoque, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande était irrecevable ;

Attendu, d'autre part, que Mme X... n'ayant pas soutenu dans ses conclusions que les consorts Y...-X... invoquaient la clause de renonciation de mauvaise foi, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

**PAR CES MOTIFS :**

**REJETTE le pourvoi ;**

Condamne Mme Marie X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Marie X... à payer aux consorts Michelle, Nathalie et Anthony X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de Mme Marie X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois novembre deux mille onze.

**Moyen annexé au présent arrêt :**

Moyen produit par Me Spinosi, avocat aux Conseils pour Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré irrecevables les demandes formulées par Madame Marie Catherine X... ;

Aux motifs que « l'article 1184 du code civil, fondement de la demande, n'est pas d'ordre public de sorte qu'un contractant voire toutes les parties à la convention peuvent renoncer par avance au droit de demander la résolution judiciaire du contrat ; Attendu que l'acte du 1er septembre 1986 dont il est demandé par Mme Marie X..., partie au contrat, qu'il soit résolu à raison de l'inexécution par l'autre partie de son engagement de payer le prix de vente, mentionne de manière claire, précise, dépourvue de tout sens amphibologique et compréhensible même pour un profane que celle-ci reconnaît le paiement du prix par l'acquéreur et lui en donne quittance entière et définitive avec désistement de tous droits de privilège et " action résolutoire " ; Attendu que cette clause de renonciation à toute action résolutoire du contrat est non équivoque et est insérée dans un acte notarié dont les parties ne soutiennent pas que son rédacteur ne les a pas informés sur le sens et la portée de cette renonciation ; Attendu qu'il s'ensuit que les intimés invoquent, en conséquence et à bon droit, cette clause de renonciation par la venderesse à toute action en résolution du contrat, qui n'oppose aucun moyen à cette fin de non recevoir soulevée à son encontre, pour prétendre à l'irrecevabilité de sa demande en résolution de la vente » ;

Alors que les parties ne peuvent pas renoncer par avance au droit de demander la résolution judiciaire du contrat lorsqu'une telle renonciation porte sur une obligation essentielle du contrat ; qu'en estimant que la demande de résolution du contrat formée par la venderesse, Madame X..., était irrecevable en contemplation de la clause de renonciation à la résolution du contrat pour défaut de paiement du prix contenue dans l'acte de vente du 1er septembre 1986, quand cette clause de renonciation portait pourtant sur une obligation essentielle du contrat et ne pouvait produire effet, la cour d'appel a violé l'article 1184 du Code civil, par refus d'application ;

Alors que, subsidiairement, la mise en œuvre de la clause de renonciation à la résolution est subordonnée à la bonne foi du débiteur qui l'invoque ; qu'en considérant que la demande de résolution du contrat formée par la venderesse, Madame X..., était irrecevable en contemplation de la clause de renonciation à la résolution du contrat pour défaut de paiement du prix contenue dans l'acte de vente du 1er septembre 1986, sans rechercher si cette clause était invoquée de bonne foi par les consorts X...-Y... qui s'étaient volontairement soustraits au paiement du prix, la cour d'appel a violé les articles 1184 et 1134, alinéa 3, du Code civil.